



# Eigenheim

Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum

Gültig ab 1. April 2023

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Was ist das Ziel der Förderung?</b>              | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Wer kann Anträge stellen?</b>                    | <b>3</b> |
| <b>3.</b> | <b>Welche Maßnahmen werden wie gefördert?</b>       | <b>3</b> |
| 3.1       | Höhe des Darlehens                                  | 3        |
| 3.2       | Konditionen/ Zinsen/ Zinsbindung                    | 4        |
| 3.3       | Abruffrist / Bereitstellungszins                    | 4        |
| 3.4       | Tilgung   | 4        |
| 3.5       | Sicherheiten  | 4        |
| 3.6       | Zuschüsse für energiesparendes Bauen                | 4        |
| 3.7       | KfW-Fördermittel                                    | 5        |
| 3.8       | Kombination mit anderen Förderprogrammen            | 5        |
| <b>4.</b> | <b>Welche allgemeinen Anforderungen gelten?</b>     | <b>5</b> |
| 4.1       | Anforderungen an die Bauherrin oder den Bauherrn    | 5        |
| 4.2       | Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück | 6        |
| 4.3       | Allgemeine Bedingungen                              | 8        |
| <b>5.</b> | <b>Welche Rechtsgrundlage gilt?</b>                 | <b>9</b> |
| <b>6.</b> | <b>Wo kann man die Förderung beantragen?</b>        | <b>9</b> |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Wie ist das Verfahren?</b>  | <b>10</b> |
| 1.1       | Antragstellung   | 10        |
| 1.2       | Antragsunterlagen  | 10        |
| <b>2.</b> | <b>Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b>          | <b>11</b> |
| 2.1       | Wohnflächengrenzen   | 11        |
| 2.2       | Gebäudeplanung und besondere Wünsche der Bauherrin oder des Bauherrn     | 11        |
| 2.3       | Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit und Mehrkosten während der Bauzeit | 12        |
| 2.4       | Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung                             | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?</b>           | <b>12</b> |
| 3.1       | Erhöhte energetische Standards   | 13        |
| 3.2       | Qualitätssicherung Energie (QS-E)  | 15        |
| 3.3       | Lüftungsanlagen  | 15        |
| 3.4       | Luftdichtheit  | 17        |
| 3.5       | Wärmepumpen  | 17        |
| 3.6       | Heizung / Warmwasser   | 18        |
| 3.7       | Anforderungen an Baustoffe   | 18        |
| 3.8       | Weitere Anforderungen  | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Anforderungen an Verträge und Werkverträge</b>                        | <b>19</b> |
| 4.1       | Mindestanforderungen an Verträge   | 19        |
| 4.2       | Mindestanforderungen an Werkverträge                                     | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Hinweise bei Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe</b>              | <b>21</b> |

## 1. Was ist das Ziel der Förderung?

Ziel der Förderung ist, Familien mit drei oder mehr Kindern, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, den Neubau bzw. erstmaligen Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb) in Hamburg zu ermöglichen.

## 2. Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die deutsche Staatsbürgerinnen oder Staatsbürger oder im Besitz einer Aufenthaltsberechtigung oder unbefristeten Aufenthaltserlaubnis i. S. d. Ausländergesetzes bzw. einer Niederlassungserlaubnis i. S. d. Aufenthaltsgesetzes sind oder ein Daueraufenthaltsrecht i.S.d. Freizügigkeitsgesetzes / EU haben.

### Einkommensvoraussetzungen

Für die Gewährung von Fördermitteln sind die Einkommensgrenzen gem. Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zu beachten. Das Gesamteinkommen des Haushalts darf die Einkommensgrenzen um bis zu 100 % überschreiten.

Zu berücksichtigen sind die zum Haushalt der Antragstellerin oder des Antragstellers gehörenden Angehörigen, die zusammen mit ihr oder ihm das geförderte Objekt als Hauptwohnung beziehen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. Für die Förderung sind mindestens drei Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes zum Familienhaushalt zu zählen.

Familienhaushalte mit mindestens einem Kind können nach dieser Richtlinie berücksichtigt werden, wenn zum Familienhaushalt wenigstens eine Person mit Behinderung gehört, deren Grad der Behinderung nicht nur vorübergehend wenigstens 80 % beträgt. Erforderlich sind bauliche Maßnahmen, die eine barrierefreie Erreichbarkeit und Bewegung innerhalb der Wohnung gewährleisten.

Die Einkommensgrenze gem. § 8 Abs. 2 HmbWoFG beträgt für einen

|  |             |
|--|-------------|
| 1-Personen-Haushalt .....                                      | 12.000,00 € |
| 2-Personen-Haushalt .....                                      | 18.000,00 € |
| zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person ..... | 4.100,00 €  |

Sind zum Haushalt gehörende Personen Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 1.000,00 €.

## 3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?

### 3.1 Höhe des Darlehens

Die maximale Darlehenshöhe richtet sich nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder.

|  |              |
|--|--------------|
| 1 Kind i.S.d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG zzgl. G.d.B 80 % .....    | 550.000,00 € |
| 2 Kinder i.S.d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG zzgl. G.d.B. 80 % ..... | 600.000,00 € |
| 3 Kinder i.S.d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG .....                   | 600.000,00 € |
| 4 Kinder i.S.d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG .....                   | 650.000,00 € |
| 5 oder mehr Kinder i.S.d. § 32 Abs. 1 bis 5 EStG .....         | 700.000,00 € |

Das von der IFB Hamburg gewährte Darlehen ist an rangerster Stelle in Abteilung III, durch Eintragung einer Grundschuld in Höhe des Darlehensbetrages im Grundbuch des Neubaus zu sichern.

### **3.2 Konditionen/ Zinsen/ Zinsbindung**

Der Zinssatz beträgt 2 % und ist für die ersten 15 Jahre festgeschrieben. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig.

Bei Familienhaushalten mit lediglich einem Kind, davon eine Person mit einer Behinderung von wenigstens 80 %, beträgt der Zinssatz 1,5 % und ist für die ersten 15 Jahre festgeschrieben.

Für die Zeit nach Ablauf des vorgenannten Zinsbindungszeitraumes sind die Darlehenskonditionen auf Basis der dann bestehenden Geld- und Kapitalmarktlage neu zu vereinbaren. Sollte eine neue Konditionsvereinbarung nicht zu Stande kommen, ist der Darlehensbetrag in einer Summe zur Rückzahlung fällig.

**Auszahlung:** 100 %

### **3.3 Abruffrist / Bereitstellungs zins**

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert. Nach Ablauf von 12 Monaten werden auf den noch nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag bis zur vollständigen Inanspruchnahme Bereitstellungs zinsen in Höhe von 1,80 % p.a. erhoben.

### **3.4 Tilgung**

Die Tilgung beträgt in den ersten 15 Jahren 2 % zzgl. der durch die fortschreitende Kapitalminderung ersparten Zinsen. Die Leistungen beginnen mit dem Monatsersten nach Ablauf von 12 Monaten nach dem Angebot der IFB Hamburg auf Abschluss eines Darlehensvertrags. Während des Tilgungsfreijahres sind lediglich Zinsen auf die ausgezahlten Darlehensbeträge zu leisten.

### **3.5 Sicherheiten**

Das Darlehen ist banküblich zu besichern. Form und Umfang der Sicherheiten werden zwischen der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer und der IFB Hamburg vereinbart. Grundsätzlich erfolgt die Absicherung durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Finanzierungsobjekts an erster Rangstelle.

### **3.6 Zuschüsse für energiesparendes Bauen**

Bei Erreichen von bestimmten energetischen Standards, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, können zusätzlich Zuschüsse für energiesparendes Bauen beantragt werden. Die Zuschüsse werden anhand der von der IFB Hamburg festgestellten Wohnfläche festgelegt, diese ist auf max. 130 m<sup>2</sup> begrenzt.

|   |  |
|---|--|
| IFB-Effizienzhaus 40 .....                        | 64,00 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl.  |
| IFB-Effizienzhaus 40 mit Wärmerückgewinnung ..... | 157,00 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl. |
| IFB-Passivhaus .....                              | 157,00 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl. |
| IFB-Niedrigstenergie-Haus .....                   | 169,00 €/m <sup>2</sup> förderfähiger Wfl. |

Sofern unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Verhältnis der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade), Ausrichtung des Gebäudes, Verschattung usw. – ein IFB-Effizienzhaus-Plus realisiert werden kann, wird ein Zuschuss in Höhe von 184,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### **3.7 KfW-Fördermittel**

Die Programme der KfW können in der Regel in Anrechnung auf die maximale Darlehenshöhe gemäß 3.1. in Anspruch genommen werden. Das KfW Darlehen reduziert somit den Förderbetrag nach 3.1.. Anträge können bei der IFB Hamburg gestellt werden.

### **3.8 Kombination mit anderen Förderprogrammen**

Im Rahmen der IFB Hamburg:

- Erneuerbare Wärme (Solarthermie und Heizen mit Biomasse)
- Hamburger Gründachförderung und Fassadenbegrünung

Auf Bundesebene im Rahmen der KfW und der BAFA-Förderung für z. B.:

- Effizienzhausstandards
- Förderung von Einzelmaßnahmen
- Erzeugung regenerativer Energie (z. B. Photovoltaik)
- Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik (z. B. Wärmepumpen)

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater informieren Sie gerne auch über diese Förderbereiche.

Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter 040/248 46-103 oder [energie@ifbhh.de](mailto:energie@ifbhh.de)

Unsere Förderlotsen Wirtschaft beraten Sie außerdem zu allen Förder- und Beratungsangeboten für Wirtschaft- und Innovationsinvestitionen in Hamburg sowie auf Bundes- und EU-Ebene (in Zusammenarbeit mit dem Enterprise Europe Network Hamburg – Schleswig-Holstein). Sprechen Sie uns an: Telefonisch unter 040/248 46-533 oder [foerderlotsen@ifbhh.de](mailto:foerderlotsen@ifbhh.de)

## **4. Welche allgemeinen Anforderungen gelten?**

### **4.1 Anforderungen an die Bauherrin oder den Bauherrn**

#### **4.1.1 Eigenkapitalanforderungen, Eigenleistung und Selbsthilfe**

Darlehen werden nur bewilligt, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller eine nach Auffassung der IFB Hamburg angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt. Nach bankwirtschaftlichem Ermessen der IFB Hamburg ist in der Regel ein Eigenkapitaleinsatz von mindestens 10 % bis 20 % erforderlich. Die jeweilige Eigengeldquote wird durch eine individuelle Risikobegrenzung ermittelt.

Eigenleistungen sind

- eigene Geldmittel,
- der Wert des eigenen Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, soweit sie nicht mit Fremdmitteln belastet sind,
- Eigenleistungen durch Selbsthilfe.

Eigenleistungen sind nachzuweisen und werden nur in der von der IFB Hamburg anerkannten Höhe berücksichtigt. Bei Erbbaurechten ist für die Ermittlung der Eigenleistung das 20-fache des laufenden Erbbauzinses den Gesamtkosten hinzuzurechnen.

#### **4.1.2 Nachweis der Tragbarkeit der Belastung**

Die Tragbarkeit der Belastung ist durch Vorlage von Bescheinigungen über die nachhaltig gesicherten Einnahmen nachzuweisen. Zur Belastung gehören insbesondere die Zinsen und die Tilgung für die für das Bauvorhaben eingesetzten Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Prüfung ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nach den bei der IFB Hamburg geltenden Grundsätzen auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

#### **4.1.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn**

Bauherrinnen oder Bauherren und Erwerberinnen oder Erwerber von Eigentumsmaßnahmen müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die IFB Hamburg alle geeignet erscheinenden Auskünfte einholen.

Bedient sich die Bauherrin oder der Bauherr oder die Erwerberin oder der Erwerber einer Betreuerin oder eines Betreuers oder einer bzw. einem Beauftragten, so muss diese oder dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen.

Bauherrinnen oder Bauherren sowie Betreuerinnen oder Betreuer oder Beauftragte von Bauherrinnen oder Bauherren oder Erwerberinnen oder Erwerbern haben auf Anforderung einen aktuellen Handelsregisterauszug nebst Gesellschafterliste vorzulegen.

Diese Regelungen gelten entsprechend in den Fällen, in denen die Verkäuferin oder der Verkäufer des Grundstücks und die oder der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmerin oder Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind und bei denen das Grundstück und das Eigenheim / die Eigentumswohnung nicht unabhängig voneinander erworben werden können.

## **4.2 Anforderungen an das Bauvorhaben und das Grundstück**

### **4.2.1 Baugrundstück**

Spätestens zum Zeitpunkt der Bewilligung muss die Antragstellerin oder der Antragsteller Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstücks sein bzw. nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Falle eines Erbbaurechts müssen folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Erbbaurecht muss für eine, nach Einschätzung der IFB Hamburg, angemessene Dauer bestellt sein;

- Vorrangeinräumung zugunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsausgebers. Anstelle des Vorrangs der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaiger Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses gem. § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes getroffen werden;
- Gleit- und Wertsicherungsklauseln, die eine spätere Anpassung der Erbbauzinsen an veränderte Bodenwerte oder Grundstückskosten vorsehen, müssen § 9a des Erbbaurechtsgesetzes entsprechen;
- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

#### **4.2.2 Wohnungseigentum**

Im Falle von Wohnungseigentum ist zu beachten, dass

- die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Wohnungseigentumsverwalterin bzw. Wohnungseigentumsverwalter) abhängig sein darf,
- der Antragstellerin oder dem Antragsteller ein angemessener Teil der unbebauten Grundstücksfläche zur Sondernutzung zur Verfügung steht (Ausweis in der Teilungserklärung). Dies gilt nicht für Wohnungseigentumsrechte in Mehrfamilienhäusern.

#### **4.2.3 Eigentumsmaßnahmen**

Erwerberinnen und Erwerbern von selbstgenutztem Wohneigentum im Neubau können Fördermittel in der Regel nur bewilligt werden, wenn die Bauträgerin oder der Bauträger in einem gesonderten Verfahren vor Abschluss des Kaufvertrags und vor Baubeginn die Angemessenheit des Kaufpreises mit der IFB Hamburg abgestimmt hat und wenn die IFB Hamburg die Vertragsbedingungen geprüft hat oder die beurkundete Notarin bzw. der beurkundende Notar der IFB Hamburg bestätigt hat, dass der Kaufvertrag die Mindestanforderungen erfüllt.

Bei der Ermittlung der Gesamtkosten setzt die IFB Hamburg das Grundstück mit dem von ihr anerkannten Wert – höchstens jedoch dem Kaufpreis – an. Wird keine Einigung über die Angemessenheit des Kaufpreises erzielt, wird eine Förderung versagt.

Interessierte für Eigentumsmaßnahmen sollten sich vor Abschluss des Kaufvertrags bei der IFB Hamburg über die Mindestanforderungen informieren. Kauf- und Kaufanwartschaftsverträge zum Erwerb von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung. Bei Vorverträgen wird hierauf von den Vertragsparteien aus Ersparnisgründen vielfach verzichtet. Auf das dadurch entstehende Risiko wird besonders hingewiesen.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend in den Fällen, in denen die Verkäuferin oder der Verkäufer des Grundstücks und die oder der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmerin oder Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind.

#### **4.2.4 Beginn der Maßnahme**

Förderanträge sind vor Baubeginn von der Bauherrin oder vom Bauherrn einzureichen. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der IFB Hamburg mit Baumaßnahmen begonnen worden ist.

Grundstücksverträge dürfen bereits vor der Bewilligung durch die IFB Hamburg geschlossen werden, sofern mit dem Grundstücksvertrag nicht die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags über das Gebäude und / oder Finanzierungsmittel verbunden ist.

Sofern im Einzelfall ein früherer Abschluss von anderen Verträgen unvermeidbar ist, müssen diese ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall enthalten, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.

### **4.3 Allgemeine Bedingungen**

#### **4.3.1 Sicherung des Darlehens**

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist insgesamt sicherzustellen und aus Sicht der IFB Hamburg geeignet nachzuweisen. Das Darlehen der IFB Hamburg ist durch Eintragung einer rangersten Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. Vordruck der IFB Hamburg im Grundbuch des Förderobjekts zu sichern.

#### **4.3.2 Prüfungsrecht**

Die IFB Hamburg, die Behörden und der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, alle für die Gewährung und Belassung der Fördermittel maßgeblichen Umstände zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller hat jederzeit auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

#### **4.3.3 Ausnahmen**

In Fällen besonderer städtebaulicher, wohnungs- oder sozialpolitischer Bedeutung kann von den Anforderungen der Förderrichtlinie abgewichen werden. Die IFB Hamburg entscheidet im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

#### **4.3.4 Haftungsausschluss**

Die IFB Hamburg erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragstellende nicht auf Fördergrundsätze, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. auf darauf beruhende Auskünfte, berufen. Änderungen bleiben vorbehalten.

#### **4.3.5 Kein Rechtsanspruch**

Es gibt weder einen Rechtsanspruch auf Gewährung noch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel. Die IFB Hamburg entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

#### **4.3.6 Versagung und Widerruf von Fördermitteln**

Die Gewährung der Fördermittel kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der Förderbedingungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

Bei Nichteinhaltung der Anforderungen aus dieser Förderrichtlinie können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.



#### 4.3.7 Sonstige Anforderungen

Werkverträge müssen den Mindestanforderungen der IFB Hamburg entsprechen. Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn die IFB Hamburg dies geprüft hat oder die Werkunternehmerin oder der Werkunternehmer der IFB Hamburg bestätigt, dass der Werkvertrag die Mindestanforderungen erfüllt.

Die Antragstellerin oder der Antragsteller erhält nur dann Fördermittel für ein weiteres Objekt, wenn die bereits gewährten Fördermittel mit Zustimmung der IFB Hamburg auf eine gleichfalls Berechtigte oder einen gleichfalls Berechtigten übertragen oder zurückgezahlt werden und der Familienhaushalt nicht mehr familiengerecht untergebracht ist.

### 5. Welche Rechtsgrundlage gilt?

Aufgrund von § 2 Abs. 4 HmbWoFG erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese Förderrichtlinie für den Neubau von Eigenheimen.

Die Förderung erfolgt im Rahmen von Art. 2 lit c des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG.

Es handelt sich um Fördermittel i. S. d. § 3 HmbWoFG.

In Bezug genommene Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer jeweiligen Fassung.

### 6. Wo kann man die Förderung beantragen?

Die IFB Hamburg berät Sie bei allen Fragen zur Förderung und begleitet Sie beim Antragsverfahren. Informationen zu allen Programmen der IFB Hamburg sowie Förderrichtlinien und Formulare finden Sie unter [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

Hamburgische Investitions- und Förderbank  
Besenbinderhof 31  
20097 Hamburg  
Tel. 040/248 46-0 | Fax 040/248 46-432  
[info@ifbhh.de](mailto:info@ifbhh.de) | [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

Beratungstermine – nur nach telefonischer Absprache – in der Zeit von:

Montag bis Donnerstag ..... 08.00 – 17.00 Uhr  
Freitag ..... 08.00 – 15.00 Uhr

## 1. Wie ist das Verfahren?

### 1.1 Antragstellung

Ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist bei der IFB Hamburg zu stellen, bevor die Antragstellerin oder der Antragsteller größere Verpflichtungen eingegangen ist. Verträge über das Gebäude und die Finanzierungsmittel dürfen erst dann abgeschlossen werden, wenn von der IFB Hamburg geprüft worden ist, ob nach den persönlichen Verhältnissen sowie der Art und den Kosten des Projekts eine Förderung in Betracht kommt.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch die Antragstellerin oder den Antragsteller entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen 3 Monaten danach vollständig und mängelfrei bei der IFB Hamburg eingereicht worden sind, können sie abgelehnt werden.

### 1.2 Antragsunterlagen

Der Antrag ist auf Vordruck der IFB Hamburg einzureichen und die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind dem beizufügen. Sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist, sind folgende Unterlagen zum Verbleib bei der IFB Hamburg bestimmt:

1. Baugenehmigung oder bei Vorliegen der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß § 61 der Hamburgischen Bauordnung die von der zuständigen Bauprüfabteilung ausgestellte Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion in Kopie sowie zur Einsicht die genehmigten zeichnerischen Unterlagen, die der Bauprüfabteilung vorgelegt wurden,
2. ein Satz vermaßter Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 oder 1:50 (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte),
3. amtliche Flurkarte und ein Lageplan in zweifacher Ausfertigung,
4. ausführliche Baubeschreibung für den Roh- und Ausbau (formlos) unter besonderer Berücksichtigung der technischen Anforderungen der IFB Hamburg,
5. Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV),
6. Nutzflächenberechnung für Flächen sonstiger Nutzung und Garagen nach DIN 277,
7. Kostenzusammenstellung nach Ausschreibung und günstigsten Angeboten oder Kostenschätzung der Bauvorlageberechtigten oder ein Festpreisangebot bzw. -vertrag (Vordruck der IFB Hamburg), in allen Fällen mit dem dazugehörigen Leistungsumfang; daneben eine Aufstellung des Umfangs der vorgesehenen Selbsthilfeleistung; ferner alle ergänzenden Kostennachweise,
8. Bestätigung der Personen, die die Selbsthilfeleistung erbringen (Vordruck der IFB Hamburg),
9. Aufstellung über eventuelle Sonderwünsche,
10. Grundbuchauszug nach neuestem Stand oder der notariell beurkundete Kaufvertrag,
11. Betreuungsvertrag, falls sich die Bauherrin oder der Bauherr betreuen lässt,
12. Vollmacht, falls sich die Bauherrin oder der Bauherr durch eine oder einen Dritten vertreten lässt,
13. Entwurf des Kaufvertrags bei Erwerb eines Objekts,
14. Teilungserklärung mit Teilungsplan (bei Wohnungseigentum),

15. von Einkommensteuerpflichtigen der Steuerbescheid des zuständigen Finanzamts, von Lohnsteuerpflichtigen eine Bescheinigung über den Lohnsteuerjahresausgleich oder – falls ein solcher nicht durchgeführt worden ist – die Lohnsteuerkarte jeweils für das dem Zeitpunkt der Antragstellung vorangegangene Kalenderjahr, außerdem Einkommensnachweise für das laufende Jahr, und zwar für den Zeitraum vom Jahresbeginn bis zum letzten Monat vor Antragstellung und für den letzten Monat vor Antragstellung; die Tragbarkeit der Belastung ist zusätzlich nachzuweisen,
16. Nachweis über die Eigenleistung und Selbstauskunft über das Vermögen (Vordruck der IFB Hamburg),
17. Legitimationsunterlagen (i. d. R. Personalausweis), ggf. Heiratsurkunde, Geburtsurkunde der Kinder, Schwerbehindertenausweis).

## **2. Welche planerischen Anforderungen müssen erfüllt werden?**

### **2.1 Wohnflächengrenzen**

Wohnflächen werden nach der WoFIV berechnet. Dabei werden nur 25 % der Freiflächen (Terrassen und Balkone), max. jedoch 5 % der Wohnfläche anerkannt.

Die so ermittelten Wohnflächen dürfen für Haushalte mit bis zu fünf Personen nachstehende Grenzen nicht überschreiten:

- selbstgenutztes Wohneigentum mit einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>.

Diese Grenzen erhöhen sich für jede weitere Haushaltsangehörige oder jeden weiteren Haushaltsangehörigen, die oder der mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller das geförderte Objekt als Hauptwohnung bezieht und bei der Einkommensermittlung mitberücksichtigt werden kann, um 10 m<sup>2</sup>.

Die vorstehend aufgeführten Wohnflächengrenzen dürfen auch unter Einschluss von baurechtlich zulässigen Ausbaureserven nicht überschritten werden.

Zur Ermittlung der Wohnfläche können bei Ein- und Zweifamilienhäusern von der nach der WoFIV berechneten Grundfläche der Wohnung bis zu 10 % abgezogen werden.

### **2.2 Gebäudeplanung und besondere Wünsche der Bauherrin oder des Bauherrn**

Bei der Grundrissplanung ist darauf zu achten, dass alle Wohn- und Schlafräume gut möblierbar sind und über ausreichende Bewegungsflächen verfügen. Für die Abmessungen und Ausstattungen von Küchen, Bädern und WC sind die gültigen Normen (Küchen, Bäder und WC im Wohnungsbau) zugrunde zu legen.

Mehrkosten für aufwendige Einrichtungen, z. B. Küchen, können nicht im Rahmen der Baukosten finanziert werden; hierfür ist zusätzliches Eigengeld aufzubringen.

Bei der Planung und Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen (insbesondere Rollstuhlbenutzer) ist die DIN 18040-2 zu berücksichtigen.

## **2.3 Kostenobergrenzen, Wirtschaftlichkeit und Mehrkosten während der Bauzeit**

Selbstgenutztes Wohneigentum, das aufgrund seiner Lage, aufwendigen Gestaltung, Ausstattung oder sonstigen Gründen nach Auffassung der IFB Hamburg nicht den Standards der sozialen Wohnraumförderung entspricht, wird nicht gefördert.

Die Gesamtkosten dürfen 7.000,00 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Nicht eingerechnet werden hierbei individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Die vorstehenden Kostengrenzen gelten nicht, wenn nach Auffassung der IFB Hamburg besondere Gründe des Einzelfalls eine Überschreitung rechtfertigen (z. B. erhebliche zusätzliche Kosten für barrierefreie Einrichtungen).

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn der von der IFB Hamburg ermittelte Wert des Objekts die Gesamtkosten (ohne Erwerbs- und Finanzierungskosten) in erheblichem Maße unterschreitet.

Außerdem ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn der IFB Hamburg auch unter Berücksichtigung des gesetzlichen Förderauftrags eine nachhaltige Sicherung der Fördermittel nach banküblichen Grundsätzen (z. B. aufgrund der Lage des Grundstücks oder der Gestaltung des Objekts) nicht mehr gewährleistet erscheint.

Während der Bauzeit entstehende Mehrkosten sind der IFB Hamburg rechtzeitig anzuzeigen. Sie erhöhen in der Regel nicht den Beleihungswert; es ist daher ratsam, für diesen Fall Reserven vorzusehen.

## **2.4 Bauliche Änderungen, Vermietung, Veräußerung**

Bauliche Änderungen sind vor deren Durchführung der IFB Hamburg anzuzeigen.

Eigenheime und Eigentumswohnungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg vermietet werden. Der Zeitraum der Vermietung darf 5 Jahre nicht überschreiten. Die Zustimmung kann an die Bedingung geknüpft werden, dass die Darlehen bis zur kapitalmarktüblichen Höhe verzinst werden.

Stimmt die IFB Hamburg der Vermietung nicht zu, so ist das Darlehen zur Rückzahlung fällig.

Werden in Wohnanlagen Einrichtungen an Dritte durch Leasing o. Ä. überlassen, bedarf dieses ebenfalls der vorherigen Zustimmung der IFB Hamburg.

Solange Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert sind, dürfen sie nur mit vorheriger Zustimmung der IFB Hamburg veräußert werden.

Im Übrigen wird bei einer Veräußerung der Übertragung des Darlehens nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien nur zugestimmt, wenn der Erwerber die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt und die jeweils geltenden Bestimmungen dieses zulassen.

## **3. Welche technischen Anforderungen müssen erfüllt werden?**

Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mind. die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Bauantrag / Baugenehmigung geltenden Regelungen.

Optional kann einer der nachfolgend genannten erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden, der zusätzlich bezuschusst wird.

### **3.1 Erhöhte energetische Standards**

Die Einhaltung der jeweiligen Kennwerte ist durch eine auf Grundlage des Energiebedarfs aufgestellte Gebäude-Energiebilanz gem. GEG nachzuweisen.

#### **IFB-Effizienzhaus 40**

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus 40 der BEG
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung/Warmwasser

#### **IFB-Effizienzhaus 40 mit Wärmerückgewinnung**

- Entspricht den Anforderungen an das Effizienzhaus 40 der BEG
- Entspricht den nachfolgenden Anforderungen an Lüftungsanlagen inklusive der Anforderungen an die Wärmerückgewinnung aus der Abluft, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizung/Warmwasser

#### **IFB-Passivhaus**

IFB-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf (QH) von 15 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Qp<sup>''</sup>) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche AN und Jahr

nicht überschreiten.

- Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch. Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP zu ermitteln.

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal aufeinander abgestimmt sind. Dies muss bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Es ist Aufgabe der autorisierten Qualitätssichererin oder des autorisierten Qualitätssicherers, die Bauherrin oder den Bauherrn und die beauftragte Planerin oder den beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

- Um die Eigennutzung des regenerativ erzeugten Stroms zu erhöhen, wird die Installation eines stationären Batteriespeichersystems empfohlen (Empfohlene nutzbare Kapazität des Stromspeichers: Peakleistung der stromerzeugenden Anlage über zwei Stunden).
- Zur Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch für die Nutzer wird empfohlen ein entsprechendes Benutzerinterface zu installieren.

## Energetische Standards mit Anrechnung selbst erzeugter, erneuerbarer Energie

### Hinweis zur Realisierbarkeit

Für diese Gebäudestandards ist es unverzichtbar, bereits am Anfang des Planungsprozesses sorgfältig die Energieerzeugungspotentiale unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Verschattung und insbesondere auch des Verhältnisses der Wohnfläche zu der für die Energieerzeugung nutzbaren Hüllfläche (Dach und ggf. Fassade) zu prüfen, da die Erzeugung einer ausreichenden Menge erneuerbarer Energie eine große technische Herausforderung darstellt.

- Ein IFB-Niedrigstenergie-Haus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als 50 % des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

- Ein Effizienzhaus-Plus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der selbst erzeugten erneuerbaren Energie pro Jahr größer ist als der rechnerisch ermittelte jährliche Energiebedarf für Heizung, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom.

Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Ausgangsstandard ist ein IFB-Effizienzhaus 40 oder ein IFB-Passivhaus.

### Bilanzierung

- Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wird. Ausgenommen hiervon ist die Energieerzeugung aus Abwasserabwärme aus dem Sielnetz auf öffentlichen Grund.
- Bei der Nachweisführung ist für den Haushaltsstrombedarf ein pauschaler Wert von 37 kWh/m<sup>2</sup>a Wfl. anzusetzen.
- Alternativ können folgende Werte entsprechend der geplanten Haushaltsgröße pro Wohneinheit, für ein Einfamilienhaus jedoch mindestens der Wert für einen 4-Personen-Haushalt, angesetzt werden:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| 1-Personen-Haushalt ..... | 1.200 kWh/a |
| 2-Personen-Haushalt ..... | 2.100 kWh/a |
| 3-Personen-Haushalt ..... | 2.550 kWh/a |
| 4-Personen-Haushalt ..... | 3.000 kWh/a |
| 5-Personen-Haushalt ..... | 3.550 kWh/a |

- Der netzeingespeiste Strom ist mit dem Primärenergiefaktor des Verdrängungsstrommixes zu bewerten.
- Die Ertragsprognose für die generierte erneuerbare elektrische Energie ist auf Grundlage der DIN V 18599-9 zu berechnen.

## 3.2 Qualitätssicherung Energie (QS-E)

Die Gewährung von Fördermitteln setzt für die erhöhten energetischen Standards einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Vorgaben voraus.

Deshalb ist die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, eine von der IFB Hamburg autorisierte Qualitätssichererin oder Qualitätssicherer zu beauftragen, die oder der die Planungs- und Ausführungsphase begleitet.

Die Qualitätssichererin oder der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Sie oder er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet der Bauherrin oder dem Bauherrn ggf. Verbesserungsvorschläge. Sie oder er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testiert der Bauherrin oder dem Bauherrn und der IFB Hamburg gegenüber die Einhaltung der Anforderungen bezogen auf den jeweiligen Standard.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann die autorisierte Qualitätssichererin oder der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu den Planungsleistungen zählen auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Die Bauherrin oder der Bauherr beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-E-Leistungskatalog zugrunde zu legen. Dieser gliedert sich in die drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderlichen Stufen A, B und C. Selbstverständlich dürfen weitergehende Leistungen vereinbart werden.

Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung:

<http://www.ifbhh.de/g/qualitaetssicherung-energie>

Dort ist auch eine Übersicht der von der IFB Hamburg ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die IFB Hamburg ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt. Die IFB Hamburg und beauftragte Dritte sind berechtigt, Ortsbesichtigungen zur Qualitätssicherung durchzuführen.

## 3.3 Lüftungsanlagen

### IFB-Mindeststandard

Sofern in IFB-geförderten Gebäuden im gesetzlichen Mindeststandard ventilatorgestützte Lüftungsanlagen eingebaut werden, müssen die unten genannten Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen eingehalten werden. Im gesetzlichen Mindeststandard muss die ventilatorgestützte Lüftungsanlage nicht mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein. Bei ausschließlich den Feuchteschutz sichernden Abluftsystemen darf die spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren  $P_{el,Vent}$  0,20 Wh/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

### Erhöhte energetische Standards

IFB-geförderte Gebäude, die in einem der erhöhten energetischen Standards errichtet werden, müssen mit nutzerunabhängigen, ventilatorgestützten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden.

Anforderungen an nutzerunabhängige, ventilatorgestützte Lüftungsanlagen:

- Alle Räume einer Wohnung, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Lüftungskonzept einzubeziehen.
- Die Lüftungsanlagen sind für durchgehenden Betrieb vorzusehen.
- Für alle anderen Räume innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind unter bauphysikalischen und hygienischen Aspekten geeignete Lüftungstechnische Maßnahmen zu ergreifen.
- Je Wohnung ist mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m<sup>3</sup> pro Stunde und Person zu berücksichtigen.
- Für Treppenträume ist ein Luftwechsel zwischen 0,15/h und 0,25/h sicherzustellen. Erfolgt in diesen Räumen keine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, so ist dies in der Gebäudeenergiebilanz, die für die Förderung herangezogen wird, entsprechend zu berücksichtigen. Um übermäßige Lüftungswärmeverluste zu vermeiden, wird empfohlen Fenster ohne Kippfunktion einzubauen.
- Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen raum- oder wohnungsweise regelbar sein. Die Regelung des Luftvolumenstroms kann alternativ erfolgen, entweder:
  - bedarfsgeführt, im Bereich zwischen den Betriebsstufen "Feuchteschutzlüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6, anhand mindestens einer geeigneten, unabhängig vom Benutzer wirkenden Führungsgröße (z. B. CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft, Raumluftfeuchte) oder
  - manuell, mindestens zwischen den Betriebsstufen "Reduzierte Lüftung" und "Nennlüftung" nach DIN 1946-6
- Lüftungsanlagen – mit Ausnahme von reinen Abluftanlagen – müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung H (Hygiene) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen. Reine Abluftanlagen müssen in ihrer Ausführung die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen und es ist mindestens in der Küchenabluft ein Filter vorzusehen.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, Funktion und Einregulierung der Luftmengen gem. Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.
- Bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme, die feuchte-, CO<sub>2</sub>- oder mischgasgeführt sind, dürfen eine spezifische elektrische Leistungsaufnahme der Ventilatoren von Pel,Vent ≤ 0,20 Wh/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Zusätzlich sind für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad  $\eta_{WBG}$  mind. 80 % betragen.
- Bei zentralen, dezentralen oder raumweisen Anlagen mit Wärmeüberträger und Volumenstrom kleiner als 1.000 m<sup>3</sup>/h darf in der Betriebsstufe "Nennlüftung" die spezifische elektrische Leistungsaufnahme Pel,Vent nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> sein, ist der Volumenstrom größer als 1.000 m<sup>3</sup>/h, darf Pel,Vent nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Gleichzeitig muss der spezifische Energieverbrauch der Lüftungsgeräte in der Betriebsstufe „Nennlüftung“ nach EU-Verordnung 1253/2014 und 1254/2014 SEV < -30 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen. Dies gilt nicht für Lüftungsgeräte, für die die vorher genannte EU-Verordnung nicht



gültig ist (kleine Lüftungsgeräte mit einem einzigen Ventilator und einer elektrischen Eingangsleistung von weniger als 30 W je Luftstrom).

- Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurückgewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt werden.

### 3.4 Luftdichtheit

- Ein IFB-gefördertes Gebäude im Mindeststandard darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,5-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFB-Effizienzhaus 40 bzw. IFB-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.
- Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch die Bauherrin oder den Bauherrn eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit die Luftdichtheit ggf. durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist jedoch sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlusts mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind berechtigt:

- Prüferinnen und Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung zertifiziert vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e. V. (FLiB): [www.flib.de](http://www.flib.de)

### 3.5 Wärmepumpen

Für Wärmepumpen (nach DIN V 4701-10), die in IFB-geförderte Gebäude eingebaut werden, gelten folgende Anforderungen an die Energieeffizienz:

- Bei Sole / Wasser- und Wasser / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,8 nachzuweisen.
- Bei Luft / Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 1,3 nachzuweisen.
- Bei Luft / Luft-Wärmeübertragern und Abluftwärmepumpen sowie Luft / Luft / Wasser-Wärmepumpen ohne Luft-Luft-Wärmeübertrager – jeweils in Kompaktgeräten – ist eine Jahresarbeitszahl von mind. 3,5 nachzuweisen.
- Bei kombinierter Heizung und Warmwasserbereitung verringert sich die Anforderung an die Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen um den Wert 0,2.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650.
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der zur Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des Wärmepumpen-Gütesiegels European Quality Label for Heat Pumps (EHPA) wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.
- Der COP-Wert elektrisch betriebener Wärmepumpen (sowie der Energiewirkungsgrad bei reversiblen Wärmepumpen) und die Jahresheizzahl bei Gasmotor- oder Gasabsorptionswärmepumpen müssen die Mindestwerte des europäischen Umweltzeichens „Euroblume“ einhalten. Diese Voraussetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Wärmepumpe ab dem 01.01.2011 mit dem Wärmepumpen-Gütesiegel des EHPA ausgezeichnet wurde.

### 3.6 Heizung / Warmwasser

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen jeweils mit Warmwasserbereitung zulässig. Elektrische Heizungs- und / oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast ist nicht zulässig.
- Öl Heizungen sind ausgeschlossen.
- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems (nach VdZ-Verfahren B) und des Warmwassersystems sind in jedem Fall vorzunehmen.

#### Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.
- Zur Reduzierung des Stromverbrauchs und zur Optimierung der Nutzung regenerativ gewonnener Wärme wird empfohlen, neben dem Kaltwasser- auch einen Warmwasseranschluss für einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine pro Wohneinheit vorzusehen.
- Beim IFB-Effizienzhaus-Plus wird für den Gesamtwärmebedarf des Gebäudes ein Mindestdeckungsanteil von 35 % durch Solar-Thermie empfohlen, sofern die Dach- und Fassendenflächen hierfür ausreichend Installationsfläche bieten.

### 3.7 Anforderungen an Baustoffe

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

**Nicht** verwendet werden dürfen:

- Holzfenster oder -türen, sofern sie nicht nachweislich das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) tragen, gleichwertig zertifiziert sind oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des FSC oder PEFC einzeln erfüllen (Einzelnachweis).
- Baustoffe, die halogenhaltige Treibmittel enthalten.
- Baustoffe, bei denen Isocyanate freigesetzt werden und während dieses Zeitraumes für Bewohnerinnen oder Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer eine gesundheitsgefährdende Belastung der Atemluft nicht ausgeschlossen werden kann.
- Biozide (nach Definition der Biozidprodukte-Verordnung BPV (EU) Nr. 528/2012) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Mittel zur Topfkonservierung sind entsprechend der Anlage 1 zur Vergabegrundlage RAL-UZ 102 zulässig.
- Harnstoff-Formaldehyd-Ortsschäume (UF-Schäume).
- Farben und Lacke ohne Gütezeichen „Blauer Engel“ oder natureplus-Siegel
- Empfohlen wird, Wärmedämmverbundsysteme mit dem Gütezeichen RAL-UZ 140 (Blauer Engel) zu verbauen.
- Zusätzliche Anforderungen an Baustoffe in Innenräumen
- Zugelassen sind nur emissionsarme Baustoffe, die den Anforderungen des Ausschuss zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten (AgBB) entsprechen.
- Zugelassen sind nur Bodenbeläge, Kleber und andere Verlegestoffe, die den Grenzwert für Phthalat nach RAL-UZ 120 bzw. 113 einhalten.
- Nicht zugelassen sind Dämmstoffe, welche den Emissionswert für Formaldehydbelastung nach RAL-UZ 132 überschreiten.

### 3.8 Weitere Anforderungen

Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70:2005-09 für den Aufzugstyp 2 und 3 sowie ggf. für die barrierefreie Nutzbarkeit der Befehlsgeber der DIN EN 81-70:2005-09, Anhang G, entsprechen.

## 4. Anforderungen an Verträge und Werkverträge

### 4.1 Mindestanforderungen an Verträge

Es gelten folgende Mindestanforderungen an Verträge bei Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie von Objekten, bei denen der Verkäufer des Grundstücks und der mit der Erstellung des Gebäudes betraute Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich verbunden sind oder bei denen das Grundstück und die Bauleistung nicht unabhängig voneinander erworben werden können.

1. Es müssen Festpreise vereinbart werden.
2. Zahlungen müssen der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechen, und zwar auch dann, wenn die Verkäuferin oder der Verkäufer keiner Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung bedarf. Für den Fall, dass neben dem Grundstückskaufvertrag ein Werkvertrag abgeschlossen wird, verpflichtet sich die Verkäuferin oder der Verkäufer, dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlungen nach dem Grundstückskauf- und dem Werkvertrag entsprechend aufeinander abgestimmt werden.
3. Die Verkäuferin oder der Verkäufer darf für die Vermittlung von Wohnungsbaufördermitteln keine Entgelte verlangen. Sie oder er hat die Käuferin oder den Käufer von der Inanspruchnahme durch Dritte bzgl. solcher Entgelte freizuhalten.
4. Die Verkäuferin oder der Verkäufer darf von der Erwerberin oder dem Erwerber keine Sicherheit für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen gem. § 648 a BGB verlangen oder vereinbaren (vgl. § 648 a Abs. 6 BGB).
5. Der Verkäuferin oder dem Verkäufer erteilte Vollmachten, zum Zwecke der individuellen Finanzierung des Erwerbs Darlehensverträge auf die Käuferin oder den Käufer abzuschließen und das Kaufobjekt zu belasten, sind unwirksam.
6. Ein gänzlicher Ausschluss der Haftung für Mängel oder von Nacherfüllungs- und Ersatzansprüchen darf nicht vereinbart werden. Ist die Haftung beschränkt, hat die Käuferin oder der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche an die Käuferin oder den Käufer abzutreten. In diesem Fall müssen die Verträge die Verpflichtung der Verkäuferin oder des Verkäufers enthalten, der Käuferin oder dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Bauunternehmerinnen und Bauunternehmern und Bauhandwerkerinnen oder Bauhandwerkern sowie die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben. Die Gewährleistungsansprüche dürfen nicht auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von vorheriger gerichtlicher Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden. Die für die Gewährleistungsansprüche im BGB vorgesehenen Fristen dürfen nicht verkürzt werden, auch nicht durch Abnahmefiktionen, wie sie außerhalb des BGB beispielsweise in Teil B der Vergabe- und Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) enthalten sind.
7. Die Verkäuferin oder der Verkäufer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Auf eine ressourcenschonende Bauweise gem. den Vorgaben der IFB Hamburg ist zu achten.

8. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist zu vereinbaren. Dieser darf sich nur aus Gründen verlängern, die die Käuferin oder der Käufer zu vertreten hat, sowie aufgrund von höherer Gewalt.
9. Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrags in das Belieben einer der Vertragspartnerinnen oder eines der Vertragspartner stellen, dürfen nicht vereinbart werden. Macht die Verkäuferin oder der Verkäufer von einem zulässigen Rücktrittsrecht vertragsgemäß Gebrauch, so kann sie oder er als einmalige Entschädigung höchstens einen Betrag von 5 % des vertraglich vorgesehenen Entgelts verlangen, es sei denn, die Käuferin oder der Käufer weist nach, dass ein Schaden überhaupt nicht oder in wesentlich geringerer Höhe als die Pauschale entstanden ist.
10. Die Verkäuferin oder der Verkäufer hat sich zu verpflichten, die Auflassung nach der Zahlung des Entgelts zu erklären.
11. Falls der Vertrag abgeschlossen worden war, bevor von der IFB Hamburg geprüft wurde, ob nach den persönlichen Verhältnissen der Käuferin oder des Käufers sowie der Art und den Kosten des Bauvorhabens eine Förderung in Betracht kommt, muss der Käuferin oder dem Käufer im Vertrag ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt sein, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.
12. Die im Vertrag vorgesehenen Änderungen bzw. zulässigen Abweichungen von den Plänen dürfen – aus welchem Grund auch immer – den Wert des gekauften Eigenheims bzw. der gekauften Eigentumswohnung insgesamt nicht mindern. Größenabweichungen zum Nachteil der Käuferin oder des Käufers dürfen nicht mehr als 3 % betragen. Größenabweichungen zum Vorteil der Käuferin oder des Käufers dürfen den Verkäufer nicht berechtigen, einen höheren Preis zu verlangen.
13. Preisänderungsklauseln dürfen – von den Fällen einer Anpassung des Preises an eine Umsatzsteuererhöhung abgesehen – nicht vereinbart werden, soweit der Festpreis nicht mind. 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion i. S. v. § 61 Abs. 3 S. 5 der Hamburgischen Bauordnung maßgeblich ist, wenn der Baubeginn in diesen Zeitraum fällt. Er muss dann bis zur Fertigstellung maßgeblich sein.
14. Die Verkäuferin oder der Verkäufer darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf eine oder einen Dritten übertragen.

## **4.2 Mindestanforderungen an Werkverträge**

1. Es müssen Festpreise vereinbart werden.
2. Die Werkunternehmerin oder der Werkunternehmer darf für die Vermittlung von Wohnungsbaufördermitteln keine Entgelte verlangen. Sie oder er hat die Bestellerin oder den Besteller von der Inanspruchnahme durch Dritte bzgl. solcher Entgelte freizuhalten.
3. Die Werkunternehmerin oder der Werkunternehmer darf von der Bestellerin oder dem Besteller keine Sicherheit für die von ihr bzw. ihm zu erbringenden Vorleistungen gem. § 648 a BGB verlangen oder vereinbaren (vgl. § 648 a Abs. 6 BGB).
4. Der Werkunternehmerin oder dem Werkunternehmer erteilte Vollmachten, zum Zwecke der individuellen Finanzierung des Erwerbs Darlehensverträge auf die Bestellerin oder den Besteller abzuschließen und das zu erstellende Objekt zu belasten, sind unwirksam.
5. Ein gänzlicher Ausschluss der Haftung für Mängel oder von Nacherfüllungs- und Ersatzansprüchen darf nicht vereinbart werden. Ist die Haftung beschränkt, hat die Verkäuferin oder der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche an die Käuferin oder den Käufer abzutreten. In diesem Fall müssen die Verträge die Verpflichtung der Verkäuferin oder des Verkäufers enthalten, der Käuferin oder dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer und Bauhandwerkerinnen oder Bauhandwerker sowie die

Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben. Die Gewährleistungsansprüche dürfen nicht auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von vorheriger gerichtlicher Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden. Die für die Gewährleistungsansprüche im BGB vorgesehenen Fristen dürfen nicht verkürzt werden, auch nicht durch Abnahmefiktionen, wie sie außerhalb des BGB beispielsweise in der VOB/B enthalten sind.

6. Die Werkunternehmerin oder der Werkunternehmer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Auf eine ressourcenschonende Bauweise gem. den Vorgaben der IFB Hamburg ist zu achten.
7. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist zu vereinbaren. Dieser darf sich nur aus Gründen verlängern, die die Käuferin oder der Käufer zu vertreten hat, sowie aufgrund von höherer Gewalt.
8. Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrags in das Belieben einer der Vertragspartnerinnen oder eines der Vertragspartner stellen, dürfen nicht vereinbart werden. Macht die Werkunternehmerin oder der Werkunternehmer von einem zulässigen Rücktrittsrecht vertragsgemäß Gebrauch, so kann sie oder er als einmalige Entschädigung höchstens einen Betrag von 5 % des vertraglich vorgesehenen Entgelts verlangen, es sei denn, die Bestellerin oder der Besteller weist nach, dass ein Schaden überhaupt nicht oder in wesentlich geringerer Höhe als die Pauschale entstanden ist.
9. Falls dieser Vertrag abgeschlossen worden ist, bevor von der IFB Hamburg geprüft wurde, ob nach den persönlichen Verhältnissen der Bestellerin oder des Bestellers sowie der Art und den Kosten des Bauvorhabens eine Förderung in Betracht kommt, muss der Bestellerin oder dem Besteller ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt sein, dass die IFB Hamburg die Bewilligung der beantragten Fördermittel ablehnt.
10. Die im Vertrag vorgesehenen Änderungen bzw. zulässigen Abweichungen von den Plänen dürfen – aus welchem Grund auch immer – den Wert des gekauften Eigenheims bzw. der gekauften Eigentumswohnung insgesamt nicht mindern. Größenabweichungen zum Nachteil des Bestellers dürfen nicht mehr als 3 % betragen.
11. Größenabweichungen zum Vorteil der Bestellerin oder des Bestellers dürfen die Verkäuferin oder den Verkäufer nicht dazu berechtigen, einen höheren Preis zu verlangen.
12. Preisänderungsklauseln dürfen nicht – von den Fällen einer Anpassung des Preises an eine Umsatzsteuererhöhung abgesehen – vereinbart werden, soweit der Festpreis nicht mind. 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion i. S. v. § 61 Abs. 3 S. 5 der Hamburgischen Bauordnung maßgeblich ist, wenn der Baubeginn in diesen Zeitraum fällt. Er muss dann bis zur Fertigstellung maßgeblich sein.
13. Die Werkunternehmerin oder der Werkunternehmer darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf einen Dritten übertragen.

## **5. Hinweise bei Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe**

Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens von folgenden Personen erbracht werden:

1. Von der Bauherrin oder dem Bauherrn selbst,
2. von ihren oder seinen Angehörigen,
3. von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit,

sofern die IFB Hamburg die Selbsthilfeleistungen im Finanzierungsplan anerkannt hat.

Personen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Schaffung von Wohnraum i. S. d. § 4 Abs. 2 des HmbWoFG im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind, sind kraft Gesetzes gegen Unfall versichert (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 16 VII. Buch Sozialgesetzbuch). Beiträge werden nicht erhoben.

Gemäß § 4 Abs. 2 des HmbWoFG ist Wohnungsbau das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

Zur Klärung, welche konkreten Selbsthilfeleistungen kraft Gesetzes beitragsfrei unfallversichert sind, empfehlen wir, sich vor Beginn der Selbsthilfe zu informieren. Auskünfte dazu erteilt die Unfallkasse Nord, Spohrstraße 2, 22083 Hamburg ([www.uk-nord.de](http://www.uk-nord.de) / Tel. 040/271 53-0) bzw. die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Bezirksverwaltung Hamburg, Holstenwall 8-9, 20355 Hamburg (Tel. 040/350 00-0).

Arbeitsunfälle sind unverzüglich der Unfallkasse Nord anzuzeigen.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist verpflichtet, bei Selbsthilfearbeiten die anerkannten Regeln der Technik sowie insbesondere die von der Bau-Berufsgenossenschaft Hamburg oder der Landesunfallkasse der Freien und Hansestadt Hamburg erlassenen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

Hat die Bauherrin oder der Bauherr den Arbeitsunfall vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt, so haftet sie oder er für alles, was die Träger der Sozialversicherung (Unfall-, Renten-, Kranken-, Pflegeversicherung) nach Gesetz oder Satzung infolge des Unfalls aufwenden müssen.

Werden Selbsthilfeleistungen der Bauherrin oder des Bauherrn von Dritten erbracht, sind deren Namen und Berufe der IFB Hamburg auf einem Formblatt mitzuteilen.

Ausländerinnen und Ausländer dürfen eine Beschäftigung nur dann ausüben und von Arbeitgeberinnen bzw. Arbeitgebern – z. B. auch von Bauherrinnen oder Bauherren – nur dann beschäftigt werden, wenn der Aufenthaltstitel es erlaubt bzw. bei EU-Staatsbürgern aus Ländern, die am 1.5.2004 oder am 1.1.2007 der EU beigetreten sind, eine Genehmigung der Agentur für Arbeit vorliegt. Nähere Auskünfte zur Arbeitsgenehmigungspflicht erteilt die Ausländerstelle der Agentur für Arbeit Hamburg, Kurt-Schumacher-Allee 16, 20097 Hamburg, Tel. 040/24 85-1839.

Auf die Widerrufsmöglichkeit der Bewilligung der Fördermittel wegen Verstoßes gegen das Verbot von Schwarzarbeit wird ausdrücklich hingewiesen.

